



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Lublinie**

Lublin, dnia 29 czerwca 2010 r.

**Pani
Agata Fisz
Prezydent Miasta Chełm**

LLU-4101-03-01/2010
P/10/109

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701, ze zm.), zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Lublinie przeprowadziła w Urzędzie Miasta Chełm, zwanym dalej „Urzędem” lub „UM”, kontrolę prawidłowości utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych, wchodzących w skład miejskiego zasobu nieruchomości, zgodnie z przepisami wynikającymi z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane¹, (dalej „Prawo budowlane”), ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej² i aktów wykonawczych na ich podstawie wydanych w okresie od 1 stycznia 2007 r. do 30 czerwca 2010 r.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokóle kontroli podpisanym w dniu 14 czerwca 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 ust. 1 ustawy o NIK, przekazuje Pani Prezydent niniejsze wystąpienie.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia kontrolowaną działalność, pomimo wystąpienia nieprawidłowości.

Pozytywną ocenę uzasadnia fakt, iż w okresie objętym kontrolą ogólny stan techniczny budynków, wchodzących w skład miejskiego zasobu nieruchomości nie ograniczał możliwości ich użytkowania. Przygotowując kolejne budżety Miasta Chełm zapewniano w nich środki finansowe na realizację najpilniejszych prac remontowych gwarantujących utrzymanie substancji budowlanej w stanie niepogorszonym. Obiekty budowlane wykorzystywano zgodnie z przeznaczeniem, kontrole okresowe stanu technicznego prowadziły osoby posiadające wymagane uprawnienia i kwalifikacje.

¹ Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.

² Dz. U. z 2009 r. Nr 178, poz. 1380, ze zm.

Stwierdzone nieprawidłowości polegały w szczególności na:

- a) niezapewnieniu w trzech kontrolowanych budynkach warunków technicznych wymaganych przepisami o ochronie przeciwpożarowej,
- b) nieprzeprowadzeniu w 2007 r. rocznych kontroli okresowych stanu technicznego czterech obiektów administracyjno-biurowych Urzędu oraz od 2004 r. kontroli 5-letnich tych budynków oraz budynku Chełmskiego Domu Kultury,
- c) nieokreślaniu w protokołach z kontroli stanu technicznego budynków informacji dot. rozmiarów zużycia lub uszkodzenia elementów oraz zakresu robót remontowych niezbędnych do realizacji i kolejności ich wykonywania.

1. Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie z nieprawidłowościami ocenia nadzór nad realizacją przez zarządzających budynkami obowiązków związanych z ich utrzymaniem i użytkowaniem. Na 20 obiektów objętych analizą przez NIK dla wszystkich założono książki obiektów budowlanych, które prowadzono. Budynki wchodzące w skład miejskiego zasobu mieszkaniowego przekazano w zarządzanie Przedsiębiorstwu Usług Mieszkaniowych Sp. z o.o. (dalej „PUM”), działającemu na podstawie porozumienia zawartego z Miastem Chełm, w którym szczegółowo określono obowiązki w zakresie ich utrzymania i użytkowania. Kontrola NIK wykazała, że w protokołach z kontroli okresowych wszystkich 10 budynków mieszkalnych objętych sprawdzeniem nie zawierano wszystkich danych mających bezpośredni wpływ na prawidłową eksploatację tych obiektów. Budynkami administracyjno-biurowymi Urzędu (przy ul. Lubelskiej 63 i 65, Obłóńskiej 20 i Pocztowej 50) zarządza Wydział Organizacji i Nadzoru Urzędu (Wydział OiN) w którego zadaniach nie określono szczegółowo obowiązków związanych z utrzymaniem obiektów (rozdział 6 Prawa budowlanego). Część zabudowanych nieruchomości przekazano również w zarząd jednostkom organizacyjnym Miasta, w celu prowadzenia przez nie działalności statutowej. W decyzjach o trwałym zarządzie (dot. placówek oświatowych, kultury i sportu) zobowiązano zarządzających do gospodarowania nieruchomością w sposób zgodny z wymaganiami prawidłowej gospodarki. W ww. decyzjach jak i statutach tych jednostek nie określono szczegółowo zadań związanych z utrzymaniem obiektów. Mogło to mieć bezpośredni wpływ na wystąpienie nieprawidłowości w tym zakresie.

2. Pozytywnie z nieprawidłowościami oceniono realizację przez zarządców obowiązków polegających na przeprowadzaniu kontroli okresowych stanu technicznego budynków i instalacji. NIK stwierdziła, że we wszystkich objętych analizą kontrolną budynkach (20 obiektów) przeprowadzono wymagane kontrole okresowe: roczne instalacji gazowej oraz przewodów kominowych (na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1c Prawa budowlanego),

a także pięcioletnie instalacji elektrycznej i piorunochronnej (na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego). W czterech budynkach administracyjno-biurowych Urzędu na 20 objętych analizą NIK w roku 2007 nie przeprowadzono rocznych kontroli okresowych stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, co naruszało postanowienia art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a Prawa budowlanego. W latach 2008-2009 obiekty te były poddawane tym kontrolom. Od roku 2004 nie przeprowadzano również dla ww. czterech obiektów i budynku Chełmskiego Domu Kultury kontroli okresowej pięcioletniej stanu sprawności technicznej, wartości użytkowej całego obiektu budowlanego, estetyki obiektu oraz jego otoczenia, co było niezgodne z postanowieniami art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego.

Uwagi NIK dotyczą również sporządzania protokołów z kontroli okresowych stanu technicznego 10 budynków mieszkalnych, w których nie ujmowano informacji określonych w § 4 ust. 4 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji (dalej „MSWiA”) z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych³, bezpośrednio związanych z utrzymaniem obiektów, a dotyczących m.in. rozmiarów zużycia lub uszkodzenia ich elementów, robót remontowych niezbędnych do wykonania oraz kolejności ich realizacji, niewykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych.

3. Kontrole okresowe stanu technicznego budynków stanowiących własność Miasta w latach 2007-2009 prowadziły osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje, zgodnie z art. 62 ust. 4-6 Prawa budowlanego.

4. Pozytywnie oceniono ogólny stan techniczny i estetyczny substancji budowlanej i instalacji w obiektach objętych analizą kontrolną. Ocenę te potwierdzają ustalenia kontroli okresowych stanu technicznego budynków będących własnością Miasta oraz przeprowadzone przez NIK oględziny.

5. NIK negatywnie ocenia natomiast stan ochrony przeciwpożarowej w budynkach Miejskiego Żłobka „Słoneczko” oraz Środowiskowego Domu Samopomocy w Chełmie, których zarządcy nie wyposażyli ich w urządzenia zapobiegające zadymieniu lub służące do usuwania dymu, co naruszało postanowienia § 245 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie⁴, w związku z § 12 ust. 1 pkt 5 rozporządzenia MSWiA z dnia 21 kwietnia 2006 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów⁵. Nieprawidłowości te potwierdziły wyniki oględzin przeprowadzonych wspólnie z Komendą Miejską Państwowej Straży Pożarnej w Chełmie. Ponadto, w obiektach tych hydranty „25” nie spełniały wymogów § 14 ust. 1 pkt 1 ww.

³ D. U. Nr 74, poz. 836, ze zm.

⁴ Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.

⁵ Dz.U. Nr 80, poz. 563

rozporządzenia MSWiA, a drogi pożarowe umożliwiały dojazd ale nie dostęp do budynków, który ograniczony był przez drzewa i latarnie, co naruszało postanowienia § 12 ust.6 pkt 2 rozporządzenia MSWiA z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych⁶. W trakcie oględzin stwierdzono również, że budynek Izby Wyrzeźwień w Chełmie nie był wyposażony w przeciwpożarowy wyłącznik prądu, wymagany ww. rozporządzeniem MSWiA (§ 4ust. 2 pkt 2). Do Państwowej Straży Pożarnej należy prowadzenie postępowań w sprawie stwierdzonych nieprawidłowości oraz wydanie decyzji o ich usunięciu.

5. Wszystkie objete analizą kontrolną 20 obiektów budowlanych będących własnością Miasta użytkowano zgodnie z przeznaczeniem.

6. W okresie objętym kontrolą w budżecie Miasta zabezpieczano środki finansowe na realizację robót remontowych w budynkach, w stopniu umożliwiającym utrzymanie ich w stanie zapewniającym możliwość wykorzystywania zgodnie z przeznaczeniem. Zgłaszane przez zarządców budynków potrzeby remontowe w latach 2007-2010 szacowano na 19.676,49 tys. zł podczas gdy do końca maja br. wydatkowano na ten cel 16.004,02 tys. zł (81%).

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

1. nałożenie na zarządców obiektów budowlanych obowiązku prowadzenia wszystkich wymaganych kontroli okresowych oraz pilne przeprowadzenie pięcioletnich kontroli stanu technicznego czterech budynków administracyjno biurowych i budynku Chełmskiego Domu Kultury.
2. nałożenie na PUM obowiązku zamieszczania w protokołach kontroli okresowych budynków mieszkalnych wszystkich wymaganych danych.
3. zapewnienie bezpieczeństwa pożarowego w budynkach Miejskiego Żłobka „Słoneczko”, Środowiskowego Domu Samopomocy oraz Izby Wyrzeźwień.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Lublinie, stosownie do art. 62 ust. 1 ustawy o NIK oczekuje od Pani Prezydent, w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag oraz wykonania wniosków bądź o podjętych działaniach na rzecz realizacji wniosków lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

⁶ Dz. U. Nr 124, poz. 1030

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Pani prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Lublinie umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwagi wniosków zawartych w tym wystąpieniu.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy o NIK, termin nadesłania informacji, o której mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej Komisji NIK.